

第10期 第3回板橋区住宅対策審議会

令和元年9月3日(火)

I 出席委員

| | | |
|-------|------|----------|
| 大村謙二郎 | 中島明子 | 白江龍三 |
| 伊達弘彦 | 大野治彦 | 内田けんいちろう |
| 吉田豊明 | 井上温子 | 寺本和孝 |
| 木村忠義 | 福司慶子 | 福島聡司 |
| 永瀬賢三 | 大畑陽美 | |

II 出席者

| | | |
|---------|--------------|-----------------|
| 総務課長 | 防災危機管理課長（代理） | 地域振興課長 |
| 産業振興課長 | 長寿社会推進課長 | おとしより保健福祉センター所長 |
| 福祉部管理課長 | 子ども政策課長 | 環境政策課長 |
| 建築指導課長 | みどりと公園課長 | 都市整備部長 |
| 住宅政策課長 | | |

III 議 事

- 1 開 会
- 2 議 事

- (1) 前回までの整理
- (2) 区内空き家の現状について
- (3) 空き家発生メカニズムの検証
- (4) 空き家対策の課題と施策の方向性について
- (5) その他

- 3 閉 会

IV 配付資料

(事前配付)

- (資料1) 住宅対策審議会第1回・第2回審議概要
- (資料2) 諮問事項における空き家の定義（案）
- (資料3) 今後の審議事項・スケジュール（案）

(資料4) 実態調査の調査概要について

(資料5-1) 板橋区の空き家の特徴 (全国との比較)

(資料6) 空き家の発生要因について

(資料7-1) 空き家対策の課題と施策の方向性について

(資料7-2) 空き家対策の課題と現状の取組について

(参考) ・既存住宅流通促進事業者グループ登録制度【東京都】

・東京都の空き家ワンストップ相談窓口【東京都】

・空き家に関する相談窓口【練馬区】

・DIY長期リースによるおまかせ借上げ制度【(一社)移住・住みかえ支援機構】

・DIY型賃貸借のすすめ【国土交通省】

・板橋区子どもの居場所づくり活動支援事業【板橋区社会福祉協議会】

・起業家による空き家活用モデル事業【東京都】

・空き家コーディネーター設置事業【東京都】

(当日机上配布)

(資料5-2) 実態調査による空き家分布状況 ※審議会限り資料

【開会の辞】 省略

【委員委嘱】 省略

【区長挨拶】 省略

【定足数の確認】 省略

【議事】

○大村会長 それでは、議事を進行させていただきます。本日は、議事が4つございます。

まず、1の前回までの整理について、事務局のほうから説明をお願いいたします。

○事務局 （次第、資料1～3について説明）

○大村会長 ただいまの説明につきまして、皆様方からご質問やご意見がございましたらお受けしたいと思います。いかがでございますか。

特に、新任の委員の方々には、何かご不明な点とかがあれば、適宜出していただければと思います。

前回までの整理と、それから、事務局として、一応今回、この審議会の回数、議論できる時間も限られておりますので、対象とする空き家については、戸建て専用住宅を中心という形で、若干店舗併用とか共同住宅空き家も含めてという形で、1回目の議論になったマンションについては、問題は、重要性は皆さん認識されていると思いますけれども、ちょっとこの審議会でそれを全て扱うのは無理だということで、また別の機会ということで、今回のこの審議会では、戸建て専用住宅を中心ということと土俵が設定されたということで、ご了解いただければと思います。

よろしければ、本日の後のメインの議題になりますので、左の議事の2の区内空き家の現状について、事務局のほうからご説明をよろしくをお願いいたします。

○事務局 （資料4・5-1・5-2について説明）

○大村会長 結構大量な資料だと思いますので、説明でわかりにくい点や、あるいは疑問の点があると思いますし、また、ご意見もあるかと思しますので、どうぞ率直なご意見お出しください。

資料5-1のところで、板橋区の空き家の特徴として、住調ベース上は、全国トータルと大分異なる値が出ていて、その他住宅について少し減ってきているという話をして、その他住宅の中でも、長屋建て共同建て住宅の非木造というのと、それから、一戸建て木造というのは、量的に一番多いという形になってきているんですけれども、今回のこの資料5-

2で挙げている調査は、どちらかというところ、その他住宅の中の一戸建て（木造）というのが主だというふうに考えてよろしいわけですね。

○事務局　そうです、はい。

○大村会長　木造とは限らない、戸建て住宅で、非木造であっても、空き家の場合もあり得るということですが、逆に、よくある、非木造であればアパートですね。この場合で、長屋建てということは、多分2階建てであったりとか、3階建ての、賃貸を中心とした共同住宅は、今回のこの資料5-2の調査上は出てきていないということでしたね。

○事務局　はい。

○大村会長　わかりました。

基本的には、木造の戸建てが中心だろうということで、資料5-2の読み取りはなかなかいろいろあるかなと思いますけれども、ざっと見た感じでは、木密地域には結構ありそうかなというような感じですかね。あとは、地形上、低地よりも何か台地部分が多いように見えるんですけれども、地形上の、台地といっても、地形でいうとアップダウンが多かったりとか、がけ下が多かったりとか、そういうところが出てきているのかどうかとか、そういうのは、調査の過程で何かわかったことはございますか。

○事務局　すみません。まだ実地踏査が終わったばかりでして、詳細の部分についてはこれからです。

○大村会長　基本的には、当たりをつけたというか、一応全数調査をやられていて、それで、目視で、目視判断の場合はあれですから、やっぱり人が住んでいなさそうだというのが明らかにわかるという、一番、戸建てだと、多分庭木とかの手入れがうまくいっていないとか、郵便物がずっともう堆積しているとか、補足的な調査で、例えば、水道の使用量とか電気の使用量とかガスとか、そういうことについての情報は得られているんですか。

○事務局　まず、資料4のところの2ページ目以降に、こちらの現況調査票ということで掲載をさせていただいておりますが、この調査票の項目等に基づきまして、外観目視でそれに該当するものがあれば空き家というふうに捉えて、調査員のほうで資料を作成していただいたところになります。それに基づいて、今後、所有者を特定いたしまして、所有者の意向調査に入っていくわけなんですけれども、水道の閉栓状況等については、この実地調査では判明はしていないということになります。

○大村会長　一応、相当の確度で、今回戸建て空き家を特定できたと。今回特定された空き家について、所有者の照らし合わせをマッチングをして、所有者に意向調査をやると。これは

多分、都市部と地方部じゃ大分違うと思うんですけども、地方部で所有者不明というのが結構多いんですけども、板橋区の場合は、まだやってみなきゃわからないと思うんですけども、所有者が不明の場合には、意向調査できないですよ。

○事務局 それはそうですね。残念ながら、そういうことになります。

○大村会長 その割合が、総計表で空き家候補という形で出てきたうちの、どれぐらいが所有者がわかって、どれぐらいがわからないかという。

もう一つ、空き家特措法で、特定空き家というのがあると思うんですけども、板橋区では、特定空き家で相談が出ているとか、そういう検討をされている事例というのは、もうあるんですか。

○事務局 特定空き家につきましては、別途建築指導課のほうで先行してやっておりますので、既に行政代執行の実績もございます。

○大村会長 せっかくこの調査をやられた以上、建築指導課でやられているデータとマッチングされる予定はありますか。

○事務局 この調査自体が、建築指導課とタイアップしてやっております。

○大村会長 では、空き家候補の中には、特定空き家になりそうなものも含まれているというふうに考えてよろしいですか。

○事務局 今回の空き家候補については、明らかに特定空き家であろうというものは除外されています。

○大村会長 わかりました。

非常に、近隣からクレームが出ているとか、何かそういう特定空き家の候補になりそうな空き家は、ここから除いていると。むしろ、今回の場合は、なるべくならば、空き家状況にありそうだと思うところの所有者に、今後の利活用についての意向を聞くという、そういう方向ですよ。

○事務局 はい。

○大村会長 わかりました。ちょっと、私が把握できていなくて確認しました。

○白江委員 5-1の資料についてお伺いしますが、空き家の内訳で、賃貸用の住宅が77.3%と大部分を占めているようですが、この賃貸用の住宅として取り上げたものは、どういう形式の住宅が多いのか、それを教えてください。

○事務局 まず、賃貸用の住宅が空き家の77.3%を占めるという値についてですが、住宅土地統計調査の結果になりますので、基準日である10月1日時点で空室になっているもので、

たまたまその時に空いていたというものも含まれているというふうに、事務局では理解しているところです。建物形式では、賃貸用の住宅は、一番多いのが、非木造の長屋建て共同住宅といったものになります。

○大村会長 共同住宅も入るのですね。何部屋かあって賃貸しているという。

○事務局 そうですね。住宅土地統計調査の場合は、共同住宅の一戸一戸をカウントしますので、どうしても戸数的には多くなります。

○大村会長 10 部屋ある賃貸アパートの場合、何部屋か空き家になっていて、何部屋が入居しているという場合は、その空き室になっているのは一つ一つカウントされるという、そういう意味ですか。

○事務局 はい。

○大村会長 この総数が増えている背景として、多分考えられるのは、都市部では賃貸用アパートの建設が一方で物すごく盛んで、とりわけこの数年間、相続税対策という形で、賃貸住宅の供給が進んで、一方で、古いところは空きのまま、そのまま残るという現象が出ているのではないかと推測もできますが、板橋区の場合はどうなのかと。

少なくとも、総数として多分、賃貸用住宅の供給は、23 区も含めて住宅着工ベースでは相当増えているのではないかという気がします。

○大村会長 あとは、例えば、ワンルームマンションみたいなもので、古い築年数のものは人気なくなって、そこが空きのままで出ているという感じにあるとか。マクロな状況では、それほど世帯数が増えないにもかかわらず、新規の賃貸住宅の供給が出ているということは、何かおかしな問題だろうと思うのですけれども。

○白江委員 賃貸用の住宅の空き状況が、経済指標とか、そちらのほうで出てきているということはありませんでしょうか。

○寺本委員 不動産業として感じているのは、ここ近年、板橋区にお客さんが引っ張ってこられないんです。

○大村会長 原因は何ですか。

○寺本委員 一時、魅力的な場所が安くなってきたというのもあります。例えば、都心から 30 分以内で円を描きますと、板橋区に来るよりも、逆に、今すごく人気なのは北千住なんです。他は、千葉のほうですとか。ディズニーランドに近かったりとか、そういった理由で、ここの地域に何らかの魅力がないと、なかなか引っ張ってこられない。

前は、よく池袋あたりの業者さんが引っ張ってきてくれたんですけれども、そういうのが

近年なかなか引っ張ってこられない。

○伊達委員 住んでいる街自体に魅力がなくなっている。

○寺本委員 魅力というか、引っ張ってこられないんですよね。

○伊達委員 赤羽なんか、結構人気ありますよね、今。

○寺本委員 赤羽はすごいです。

○大村会長 そのあたりは、ちょっと浮ついているから、よくわからない部分がありますので。

○木村委員 聞きたいのですが、空き家になっている原因が、再建築不可なのか、建築確認がとれるところであっているのか、その辺を調べることはしていますか。

あくまでも、古くなっていて、もうこれは使えないよということで空き家になっているのか、言い方悪いですがけれども、親が亡くなって、それで、子供さんが戻ってこないで空き家になっているとか、その辺の原因を調べて、再建築不可のところはどういう活用の仕方ができるのか、建築確認がとれる方法で分譲される流れにできるのか。ほとんど空き家になっているというのは、古い建物ばかりなので、再建築できないというのが一番の問題かと思えます。

○大村会長 それは大事な論点だと思いますので。

○木村委員 その辺をもっと把握すれば、それを、空き家にならないようにするには、どういう形でいくのかということのも、一番大事だと。

○大村会長 今のご質問とあわせてですけれども、今回、一応スクリーニングして出てきた空き家候補の、今おっしゃられたような敷地条件というか接道条件がどうなっているのかという形で、それが再建可能かどうかということによって、その利活用もすごく違ってきますよね。

だから、建てかえようと思っても、非常に接道条件が悪くてできないから、そのまま放置しているのではないかというご指摘じゃないかなと思いますので、まだ今回は中間段階でのご報告だと思うんですけども、せっかく貴重なデータですので、それぞれの戸建て住宅のデータ上の敷地条件も含めて、接道条件とか都市計画的な条件がどうなっているのかというのは、大事な話だろうと思いますので、それは可能ですか。

○事務局 今、まさに実態調査をやっている最中ですので、年度後半になれば、そういったところもお示しできるようになってくるというふうには認識しております。

○大村会長 そういう意味で、今の接道状況も含めて、その敷地条件も含めてどうなっているか。きょうのお話の中では、木密地域にも結構多そうだということで、旧中山道沿いかその

裏道のあたりに相当集積しているというのは、多分、木密地域というのは接道条件が悪いところが多いので、その土地を利活用するというのは、なかなか難しいのではないかなという気がいたします。

○井上委員 調査についてお伺いしたいんですけども、老朽建築物調査で、もともとBが668で、CとDが504で、利活用可能なものを多分抜き出した数字なんだと思うんですけども、これが合計で1,172軒あって、今回の調査で新たに回られたと思うんですけども、老朽建築物の調査の結果と、そんなに検査自体大きく差がないのかなと思っているんです。

老朽建築物の調査したときにも、1回建築指導課のほうで多分回られていたと思うんですけども、これ、二重にやる意味があったのかというのを聞きたいのが、1点目です。

もう一点が、資料4の1の調査概要の1の2の調査の実施概要の(2)の②のところに、今度、賃貸物件における空き室状況の調査とあるんですけども、今回、先ほど審議会で対象とする空き家について、共同住宅の空き室も対象とすると書かれて、前回からちょっと変わってきたのかなと思うんですけども、賃貸住宅の空き室状況調査というのは、いつからいつぐらいに調査をして、いつごろわかるようになるのかなというのが知りたいのですが。

○大村会長 今、2点、井上委員からご質問ありましたけれども、事務局のほうでお願いいたします。

○事務局 まず、今回の空き家の実態調査で回ったところについては、前回建築指導課で実施した老朽建築の調査のデータももとにしましたけれども、委託の受託業者が持っているデータ等も踏まえて、空き家と思われるところについて全て回り、新たに発見したものも含め、調査員が調査票の項目を一つ一つつぶして行って判定した結果となっておりますので、実行した意味はあると思っています。

賃貸物件の空室状況調査につきましては、今年の年末ぐらいに予定しております。

○大村会長 まだやっていないということですね。よろしいですか。

○井上委員 はい。

○大畑委員 5-2の資料の2枚目なんですけれども、用途地域を重ねてみると、準工業地域が明らかに空き家が多いというところと、あと、第一種低層住居専用地域に集中しているようにもお見受けできるんですけども、そうすると、地域ごとに利活用のアピール活動についても大分変わってくるのかなというふうに思うので、その辺も、一つ一つの状況に合わせようか、まず、グループ化してから個別に考えていくということもできるのかなというふうに考えました。

○大村会長 重要なお意見だと思しますので、ぜひ参考にさせていただいて、まだ、きょうはホットなデータなので、いろんな分析がまだできていない部分があるのかなと思います。そういう点も含めて、こういう観点で分析があればというのを出していただければと思いますので。

○大野委員 坂本区長からの諮問事項で、板橋区における住宅政策の新たな展開についてということで副題が入っているんですけども、きょう初めて参加させていただいて、思うことなんですけれども、きょう、実態調査の点から報告が板橋区のほうからありましたけれども、私たち、こうやって委員として参加させていただいて、諮問事項が来ているわけですから、答申を出さなきゃいけないわけですが、この会というのは、区からの実態調査等を含めた報告を聞いて、ああ、そうですね、ああ、そうですねみたいな形で進んでいって終わってしまうのか、それとも、この委員がどういう議論をして答申に結びつけていくのかというのがちょっとわからないので、その辺、ちょっと会長のほうから教えていただきたいのですが。

○大村会長 私の理解しているところ言えば、今回、この審議会の前に、住まいの未来ビジョン 2025 を出しました。それを踏まえてというか、近年非常に大きな社会的問題になっている空き家の増加の問題で、板橋区でも相当空き家の対策の必要性が高まったのではないかという形で、今回の審議会では、空き家に着目して、その利活用についての答申を得たいというのが、この審議会に課せられた一番大きな課題だろうと思うんです。

そのときに、空き家というのほどまで広げるかというのが、1回目、2回目の議論であって、収束してきた今日のご報告で、事務局の今までのこの審議会で、限られた時間の中でやるには、戸建住宅を中心にして絞り込みましょうという、それで、それを踏まえて、今回は、今、板橋区の戸建ての空き家というのがどういう形で地域的に分布しているのかとか、どういう問題が出ているのかということの、やっぱり現況をちゃんと把握しておかないと、我々はその利活用についても、いろんな議論ができないのではないかという形で、そのプロセスの中で、きょう、この議論が出てきているという、ご報告があったというふうに。

この3番目のところで、事務局のほうで整理された空き家の発生メカニズムとしての仮説と、それから空き家対策の課題と施策の方向性について、事務局なりの整理したものが出されるので、それについて各委員から、皆さん、意見を出していただいて、それで、これでは不十分であるから、こういう点をもっとやってほしいとか、そういうのを出していただくという形の、きょうの審議会での議論になるのではないかなというふうに、私は理解しております。

審議会の各委員が、全部答申案文を書くというのはなかなか難しいと思いますので、事務局のほうである程度論点は整理していただいて、原案をつくっていただくとしても、でも、我々はやっぱり委員として参画しているのですから、ちゃんとした答申になれるような形の議論を出す、そういう意見を出すというのが、この委員、審議会で課せられた役割ではないかなというふうに思っております。

○大野委員 会長、もう一点よろしいですか。

そうしますと、これって、人様と言ったら言い方おかしいかもしれないんですが、私的なものですよね。戸建ての住宅にしる、賃貸の住宅にしる、民間の人様の個人物件の所有に対して、私たちが集まって、空き家だとか何とかだ、じゃ、どう、利活用というのは、利活用を決めるのは、実態の持ち主の方であって、私たちがこれをこうしましょう、ああしましょうということでは、違うんじゃないのかな、それ。

○大村会長 もちろん。だから、所有者の方のご意向聞いてみるということと、もう一つ、やっぱり今回社会的に問題になっているのは、長期化、空き家のまま放置されることによって、外部性といいますか、周辺に対していろんな問題点が生じるということに対しては、なるべく避けたいと。そういうのが発生してしまったときには、特定空き家という形で行政代執行になっていくのですけれども、そこまで至る前に、地権者の方というか、所有者の方のご意向を聞いて、なおかつ、そういう形で支援の仕組みがあるんだったら、そういうのを考えましょうとか、強制的に何かするなんていうことは、今のご時世ではできる話ではないわけですから、都市計画的に、住宅政策的に、こういう空き家を利活用できるためには、どんな施策があり得るかということを考えるというのが、この審議会の役割だというふうに認識しています。よろしいですか。

○大野委員 はい、ありがとうございます。

○吉田委員 数年前に行われた建築指導課の老朽建築物の実態調査というのは、目的は、特定空き家というか、老朽化建築物の危険性をいかに除去、少なくしていくかという目的で調査されたものだと思うんですね。それで、今回、その調査ともあわせて、空き家の利活用がどう進められるかという観点で、空き家候補が特定できたというふうに思うんです。

それで、重要なのは、利活用をどう進めていくかという問題ですから、その物件が、木村委員が言ったように、使えるのか、使えないのか。老朽建築物の調査のときは、たしかA、B、C、Dとかいうような形で、このときは危険が問題ですから、危険度を示したと思うんですけれども、例えば、今回の調査で特定できた空き家候補に関しても、利活用が十分可能

であるとか、可能であるとか、そういうランクづけをした上で、接道部の状況なんかも含めてですけれども、そういう調査が、もう一步踏み込んで必要なんじゃないかなというふうには感じました。つまり、空き家候補数を言われてもぴんどこないわけで、一つ一つは見ることはできませんけれども、実態としてもう少し踏み込んだ調査がここまで絞り込めたならば、所有者の意向も含めた調査がこれから開始されるということで、そうしたことも必要じゃないかなというふうに思いました。

○大村会長 ありがとうございます。ほかにご意見は。

それでは、時間も限られておりますので、できれば次の議事に進みたいと思いますので、次第の議事の3の空き家発生メカニズムの検証について、事務局のほうから説明をよろしくお願いします。

○事務局 (資料6について説明)

○大村会長 資料6の、今、事務局のほうで認識されている空き家の発生要因について、その他空き家、それから賃貸空き家について、それぞれこういうところがあるのではないかなということですが、これについて、ご質問やご意見をお出しただければと思います。

○吉田委員 空き家の発生要因として、外的、内的な要因があるということですが、この空き家を発生させない政策を進めると、予防の意味で進めるという意味で、この要因から、この要因の要素を削っていくとか、そういう施策というのは、板橋区としては行う予定みたいなのはあるのでしょうか。

つまり、外的要因で言えば、1、2、3、いろいろありますけれども、これらの要因で空き家にならないようにするための手段といいますか、その辺というのは、考慮はされていくのでしょうか。

○大村会長 多分、この後の資料7-1の話なので。

○吉田委員 そうですか。では、そのときでいいです。

○大村会長 そのときのことで、発生要因について、こういう視点が抜けているのではないかなとか、こういうのはどういうふうに考えていらっしゃるのかというご指摘をいただければと思います。

福司委員は、民生委員として地域の実情をよくおわかりだろうと思いますが、例えば、地域の空き家の状況について、ご認識されているところでいかがですか。

○福司委員 先ほど資料を見せていただきまして、生活圏内に大変空き家が多いということに驚いております。

私たち民生委員は、毎年高齢者の訪問調査をしております。従来は 70 歳以上でございましたが、75 歳に引き上げるということで、令和元年度は 72 歳以上の訪問調査をさせていただきました。平成 30 年度の東京 23 区の訪問調査の活動件数の総計は 20 万 1,005 件で、そのうち、板橋区は 7 万 9,396 件で、全体の約 4 割を占めておりまして、第 1 位でございます。

地域を回っておりまして、やはり子供の世代が同居をせず、高齢者のみの世帯、それから高齢者単身世帯がふえていることを実感しております。

○大村会長　そういう意味で、今回の調査結果にはカウントされていないけれども、将来的に発生のおそれがありそうなところはありそうだと。地域の、地元の感覚としては、お一人でお住まいの方がふえていらっしゃるって、しかも高齢化されてということですよ。なかなかそのまま、吉田委員じゃないですけども、対策はどうなのかっていうのは難しい問題かもしれないけれども、現状としてはそういうことがありそうだと。

そのほかに何か、これでお気づきの点があればお願いします。

○木村委員　一番古い建物なので、実際それは空き家になっているというのは間違いないんですけども、ただ、子供たちが、そこに今度帰ってくるにしても、古いから直さなきゃいけない。そうなりますと、直すのにお金がかかるということが、一番の要因があると思うんです。

そうしてまた、それを直して貸しても、実際に何年かするとその方が出ていっちゃいますと、また直さなきゃいけない。そうすると、子供たちは、そのまますぐ継承するのではなく、そのままほっぽっちゃうというのが、現状であるかと思うのですが、何かそういう流れを考えていくようにすれば、また戻ってくる可能性があるのではないかと。実際にマンションに住んでいて、わざわざ戻ってきて、直してそこにまた住むとなりますと、またお金がかかりますので、何か対策みたいなことを今後どういう形で考えていくかということですね。

○大村会長　寺本委員、不動産業界の考え方において、いかがですか。

○寺本委員　先ほどの木村委員のおっしゃいました、再建築できるかできないかというのは、非常にこれ大きな問題でございまして、旧中山道沿いとか狭い道路とか、そういったものですと、建築確認がおりない、処分しようにも処分できないという土地なのかもしれませんね。わざわざお金をかけて更地にする、やっぱり狭い道の建物を壊すというと、非常にお金もかかりますもんですから、機械が入らなかつたりして。そういった面で放置しているということもあるのかもしれないね。

○大村会長　そうですね。木密事業の中では、一応メニューとして、共同建てかえみたいなもの

があるのですけれども、なかなか共同化というのが難しい側面があるから、そこがあれかもしれないけれども、大きなハードルかもしれない。

ただ、再建可能なところとか、そのリノベーションするとか、そういう手を入れるのに対して、公的な支援とか何かもう少し出てくると、少しそういうストックを大切にしていこうというのが出てくるかもしれない。

あとは、今まで持ち家として持っていたのを賃貸に出すときに、どうやってうまくスムーズにいけるかという、そういう信頼性の問題があるかと。

○寺本委員 やっぱり、それなりにロケーションがいいとか、そういったものであれば可能でしょうけれども、やっぱり狭いところに入っていくとなると、なかなか難しいという、結論ございます。

○大村会長 ただ、さっきご紹介していただいた北千住のところの、北千住の駅前というのは密集市街地があるのですけれども、あそこも少しずつ新しい手の入れ方になってきています。非住宅系も多いのですが、飲食店とかカフェみたいな動きで、そこがすごく地域の活性化というか魅力づくりに貢献しているというような部分があって、多分今回、戸建て住宅が中心ですけれども、店舗併用住宅的なものとか、そういうコミュニティとしての活用というのも考えられるかどうかというのが、大事な話かなと思います。

ほかにはいかがですか。

○内田委員 まず、全体的なところで、こういった調査をしたらいいのではないかと思ったところですが、まず、やはり空き家が増えるというところ、割合にして見ているデータがあったので、それを改善させることを考えると、やはり転入してくる方の数、転出する方の数というのも同時にそうですけれども、やはり着工数がどんどんふえている、ふえ続けているというのが、現状あると思うんですね。同時に、解体している数が出なかったら、絶対に減らないじゃないですか。これは絶対改善しないので、だから、解体数がもしわかるのであれば把握して、解体しているエリアがどこかに密集しているのかということと、その建物の築年数がわかれば、明らかに木造 70 年を超えているのに壊していないままだというのは、それは利活用云々の前に安全性の問題が出てくるので、対策をとったほうがいいのではないかとかいう考えができるのではないかと思ったので、その解体数がわかるのであれば、それをエリアに落とし込んだデータというのは、調べておくべきかなと思ったんですけれども、いかがでしょうか。

○大村会長 滅失統計は一応あると思いますが、建築指導課の方、いらっしゃいますか。

○建築指導課長 リサイクル届というものがございまして、床面積でいうと、80 平米以上のものは出すという形で、年間 1,000 件超えてくるのですけれども、そういうデータはございます。ただ、築年数まではなかなか調べ切れないかなという状況です。

○内田委員 そうですね。築年数わからない中でも、明らかに余り解体されていないエリアがあれば、やはりそこは見に行くべきかと。

○大村会長 多分、不動産業界の方が一番ご存じだと思いますけれども、立地条件のいいところは、すごく動きがいいですよ。ある程度敷地があったら、そこを2分割、3分割して、戸建てとして開発するというのは、いろんな都内の各所でも起きていると思いますが、一方で、先ほど木村委員もおっしゃられたように、多分、空き家を全部トータルにできるというのは、なかなか難しいと思うので、そのうち、可能なところとか、何人かの委員がおっしゃられたけれども、ある種の類型化とかグループ分けをして、どういう対策が可能かということを考えていくというのが、1つの筋かなと思います。

○内田委員 基本的には、空き家所有者は、プラスになるならばやりたいと考えると思うんですね。お金がかかるか、相続の対策とか。そして、不動産業者もそれがわかっているならば、すぐにその内容で営業していると思うんですよ、こういう活用をしませんかといったような。しかし、それをしないという中で、我々はここで利活用について考える場となっているわけですけれども、どうしてそこでやるのかとか、この場所を選んだ理由は何なのかということを見ると、平等性、公平性をもって、板橋区はその戸建てを利活用できるのかなというところが、ちょっとわからなかった点で、となると、公共性以外の場合は、安全でないとか、そういった部分であれば、こう対策すべきだという板橋区の意見として発信することはできるとは思うのですけれども、そのようなところに観点を持ちまして、いかがでしょうか。

○大村会長 安全性に関して、空き家対策特別措置法の中で、いわゆる特定空き家というメニューがあって、非常にあれなのは、行政の法的権力を使ってでも介入してやりましょうと。ただ、その件数は物すごく限られているし、手間暇もかかるし、なかなかできないというのが実態なわけですね。それで、やっぱり今回の審議会でも諮問されているのは、そういう悲惨な状況になる以前に、利活用できるものに対しては、いろんなインセンティブがあるんだったら考えましょうと。地権者の方が認識されていない、所有者の方が認識されていないとしても、こういうことがあったら、こういう可能性があるんだというのを考えましょうというのが、多分この審議会での大きな議論になるのではないかと思いますけれども。

ほかにはいかがでございますか。

全体を通じてまた戻りたいと思いますけれども、一応、次の議事に入りたいと思いますので、次第の空き家対策の課題と施策の方向性について、事務局のほうから、今日、多分これが本当の審議会の大きな議論になると思うんですけれども、そうはいつでも、現状認識をきちんとしなければいけないということと、まだ、きょうは中間報告で、実際に空き家の所有者の方々の意向調査というのはすごく大事な話だろうと思いますけれども、それを無視して、なかなか施策の方向性は議論できない部分があるかと思いますが、一応事務局のほうで、資料7以降の説明をお願いしたいと思います。

○事務局（資料7-1、7-2について説明）

○大村会長 少し頭出しという議論を出していただいて、これも、次回にも本格的な議論になるかなと思いますけれども、これらについてご意見、あるいはご質問などがありましたら、ぜひ出していただいて、どういう観点からでの結構ですし、あるいは、自分に持っている何か方向性等について、アイデアのレベルでも結構ですので、いかがでございますか。

○井上委員 空き家の利活用について議論をしていくのは、もちろんすばらしいことだと思っているんですけれども、ただ、特定空き家以外のものというのは、基本的にはそんなにたくさん、どんどん活用が進むものではないんだろうなと思っていまして、結構、23区の事例とかいろんな他自治体の事例とかを見ていても、年に本当に数件、10件いくところはほぼないぐらいのスケジュール感で、1件ずつ利活用が進んでいるというようなイメージなんです。

そういったことからすると、もうちょっと今後の方向性について言うと、利活用したい側の意見というのを、もうちょっと引き出していく必要はあるのかなと。世田谷とかで昔からやっている空き家の相談窓口とかとマッチング事業というのは、板橋区でも今考えられているということですが、そういったものが、情報をずっと集約していく機関というの、窓口というのはすごく重要かなと思っています。その中で、オーナーさんたちは、それぞれのタイミングとか、長年決断がつかなかったけれども、たまたまきっかけでそういう空き家の活用の窓口に登録してみて、そこで、たまたまマッチングしたらうまくいくとか、そういったぐらいの件数になってくると思うので、もうちょっと具体的な活用案というのを考えていけたらいいのかなと思っています。

あと、以前、板橋区の住宅を紹介する「りんりん住まいるネット」というのがあって、そこに相談に来られた方で、住宅が見つからない方はそんなにいないというお話があったんですけれども、結構地域の方のお話を聞いていると、犯罪歴がある方とか、高齢とか障害とか、

特に精神障害とかがあると、ほとんど見つからないという現状もあって、そういったときに、セーフティネット住宅も次回から審議事項に入ってくると思うのですが、セーフティネット住宅は、板橋区で現在 11 戸登録されていて、全部で3棟ですよね。その中で、精神障害とか犯罪歴があるとなると、1戸に絞られてくるというような状況があって、そういった福祉的な課題からも、活用案というのを考えていく必要があるのかなと思っています。

前向きな活用案というのは、民間からいろんな枠なく提案してもらって事例をつくっていくということがいいとは思いますが、ホームレスの方とか、そういう精神障害の方とか、福祉的な支援が必要な方に関しては、行政が特に取り組まないと進まないことだと思っていて、いろいろ調べていたら、つくろいハウスというのが、ホームレス支援の住宅としていろんな民間のネットワークを活用しながら住宅支援をするような団体があったり、ひとり暮らしの高齢者の方とかひとり親の方とか共働き世帯とか、そういった方を支援するあれでは、タウンコレクティブ、コレクティブハウジング社さんがやっているような活動とか、いろいろあるので、実際にやっていらっしゃる方が活用しやすいモデル事業みたいな形で、板橋区としては、その提案を受け入れていくという形にしていったほうがいいのかと思います。

○大村会長 ありがとうございます。そういう意味で、いろんな実験的な試みをうまく支援していくような仕組みというのが必要じゃないかなというふうに、私は理解したんですけども、重要なご指摘だと思います。

○吉田委員 需要、実際、空き家のうち、民間レベルで、区が手を差し伸べなくても実際に売り買いできるというか、賃貸に実際になるような物件というのは、皆無じゃないと思うんですけども、その辺、僕、プロじゃないんでわかんないんですが、それはどうなのかというのと、少し手を入れれば、民間レベルで契約が成立する物件というのもあり得るんじゃないかと。

というのは、先ほど北千住の話が出て、北千住では、板橋区とは違って、非常に空き家の利活用が進んでいるというお話だったので、僕は、それは見ていないのでわかんないんですけども。

○大村会長 そんなに進んでいるわけではないですけども、メディアですごく紹介されている部分があるというのと、そのほか、足立区は大学をすごく誘致して、若い学生がふえてきたとか、大分地域イメージが変わってきたという要素は強いんだろうと思います。

○吉田委員 そういうことでも、例えば、一定の行政的な支援があるのではないかとというふう

に、感じるのですが、その辺のことが、現実、空き家がどういう状況にあるのかというのがよくわからないものですから、現場のプロの人とかにお聞きすると、少しは見えてくるのかなど。

- 寺本委員 物件そのものもそうなんですけれども、やはり行政でございますから、この板橋全体の利便性ですとか魅力ですとか、そういったものがあれば、やはり下北沢みたいなところは、何にもしなくてもこれがアップアップなんです。やはりそれなりに魅力がありますから。ただ、ですから、例えば、三田線をこのまま、あそこでとめておくのかとか、あとは、東西はいいけれども、南北のラインはどうしようとか、そういったもので利便性とか、そういったものも考えていけば、底上げといいますか、地域全体の底上げになってくるのではないかなというのも、1つございますね。

ただ、物件についてはいろいろですね。これは千差万別でございますので、ケース・バイ・ケースです。ただ、大学生は少ないです。

要は、区が調査で空き家であると、それで、その持ち主は市場に出していないわけですよ。だから、それが市場に出せば、民間レベルで利活用できるのか、それとも、行政が手を加えれば利活用が進むのか、その辺がちょっと、よくわからないというのもあります。

- 大村会長 多分、だから、次の課題になりますけれども、一応、所有者意向調査という形で、そういうことがあるんだったら、活用してみたいという方もいらっしゃるかもしれないし、いや、もう当面はこのまま放置しておきたいというか、置いておきたいという方もいらっしゃるかもしれないし、千差万別かと思います。ちょっとその辺りのあたりをつけるというのは、大事だと思います。

- 大畑委員 まず、今までの流れですと、ちょっと理想に聞こえるかもしれないのですがけれども、ホームレスの方とかのつくろいハウスと同じように、まず、所有者の方に空き家利活用の手段がある、選択肢があるということを示すという上で、まず、例えば、この準工業地域の、5-2の2枚目の赤い地帯でしたら、スマートシティというようなものを、この区域だけでつくり上げるまちづくりという観点で、例えば、新たに何かを始めたいという方が使いやすいような形のチャレンジ店舗といいますか、何かよくある横丁のようなものをつくり上げるということを、1つ思い浮かびました。あと、この辺の地域を見てみますと、大型マンションが多く建ってきているように感じるのですがけれども、そういう方たちも足を運べる、空き家の利活用の方たちと新しいマンションに入居してくる方たちの、交流ができるようなまちづくりをしていくということも考えられるのかなと思います。他にも、児童養護施設を

出た後の方たちが、なかなか居住が難しい、1人で暮らしていくことが難しいというところを、こういうところでシェアハウス、懸念される事項が多くて難しいと考えられると思うのですが、そういうところとマッチングしていくというのと、あとは、国土交通省が以前に、空き家を福祉施設に転用というふうの方針を発表していると思いますが、それに合わせて建築基準法も、100平米だったものを200平米まで確認手続を不要とするとか、利活用の幅も少し広がっているのではないかなというふうに感じております。板橋区は待機児童が、4歳、5歳はゼロ名になっていますけれども、1歳から3歳までにまだ待機児童があるというところ、この大型マンションが建っていった中で、認証保育所ですと、ゼロから2歳で6名からの規模で行うことができるのとすると、耐震基準ですとか条件を物件が満たしていないといけないうところ、そういう事業者とのマッチングというところを、選択肢として提示できたらと考えました。

○大村会長 必ずしも、居住用途だけではなくて、もう少し違う形の利活用の可能性というところも、議論としてあるのかなと思います。ありがとうございます。

○白江委員 私は、建築家協会というところに属してまして、空き家問題というのは、以前から大分テーマに挙がっています。まさに私も、まちづくり委員会というところに入っていて、これを四、五年前からか、扱っている部署におりまして、コンペなんかもやったりして、話だけは盛り上がりますが、解決策がなかなか見いだせないという状況です。

その中で、問題の性格を見ていくと、個別に事情がすごく異なっていて、特定のルールで物事を解決するというのが、難しいだろうというようなことがある。それと、これはほぼみな共通で言っていますが、予防策というのがとっても大切だろうと言うことです。既に空いたものを追っかけていっても、先ほど言われた井上委員のほうから、年間数件みたいなお話ありましたが、そういうことになってしまう可能性はあるという中で、これから、放っておくと空き家になっちゃうよというふうな、居住者の方が思っているものが結構ある。その居住者の方々に、こういうことの議論をする機会を与えていくとか、その情報を与えていくということが、空き家にしないで次にうまく受け渡せるような、そういう点で、きっと重要になっていくだろうとよく言われています。

それと、もう一つは、空き家問題というのは、ビジネスとして考えたときに、事業として動くお金が非常に小さい。お金がないから空き家になるというようなことが背景にあると思うので、まず、お金が動かない。それから、類似の案件がたくさんあるわけではないので、薄利多売のビジネスができないことを考えますと、現在、都市が抱える問題が、例えば、木

密地域の問題とか、高齢者、独居高齢者の問題とか、耐震性不足の問題、災害時の避難の問題、あと省エネ促進の問題とかというような、小さいけれども、なかなか解決できない問題がいっぱいある状況なので、これをまとめて扱うようにして、薄利のやつをまとめることによって動かしやすくするというので、対処していける可能性があるのかなという話が出ております。

そういうことをできる人、ハンドリングできる人というのは、建築のことも知っているし、不動産のことも知っているし、民間の法律のこともかなり知っていると、かなりオールマイティーな人がお話を聞いていかないと、そういうものが結びつけられないというようなことになってしまうのだと思います。もし、例えば、空き家でずっと置いてあるのを誰かさんに貸すと、居住権が出てくる。その居住権の問題ってどうなんだろうとか、商売をしている人に貸すと、営業権ですか、というようなものが、どう自分に引っかかってくるんだろうというところがわからないから、もう話が進められないという状況になっていると思うわけです。そういうことも全部わかっている人が、何となくわかっている、または、誰に聞けばその解答がありそうだとわかっていて必要なんだろうと思います。我々の周辺では、コミュニティーアーキテクトとか、エリアアーキテクトとか、いろんな名前が挙げられて、そういう雑多なことを扱う人が、これから必要だろうねという話が出ています。

例えば、これから先は踏み込んだ話になりますけれども、そう言う人たちはすごく知識を持っている人ですが、恐らくこれをやっちゃうと生活ができない。だから板橋区の中に、市の職員みたいに、例えば5名ぐらいを期限2年間契約みたいな形で雇ってしまって、区の中のあちこちに配置して、よろずまちづくり相談窓口みたいにお話を伺う。その人たちが定期的に集まって、自分の専門外のところは情報交換して、よりマチュリティーを高めた対応をするというような形でやっていくと、次のステップにいく可能性があると思います。

○中島委員 私は、今日、どう発言していいかわからなくて悩んでいたのは、諮問事項が、板橋区における住宅政策なのか、ほかの区でいえば住宅マスタープランにあたる住まいの未来ビジョン 2025 に出されたテーマの、新たな住まいを展開する空き家対策ということで、これを具体的にどう展開していったらいいのかというところが、わからなかったんですけども、利活用といった場合に、はっきりしなければならないのは、最初の議論のとおり、絶対困難な環境という接道問題だとか、そういう困難なところははっきりさせると、それはやはり長期的にも難しいと。現在住んでいるところについても、そこにどういう人が住んでいるかということとあわせて見ていかないと、ずっとその地域は問題が起こるだろうというのは

1つはっきりしていたとしても、それ以外に利活用というと、先ほど出たいろいろな社会的な課題があって、あるいは区の必要な課題があって、国も含めていろいろな問題がある。それを空き家、空いているんだからそれを使ったらいいじゃないかという言い方で、今施策が進んでいるのだけれども、そう簡単ではないというのがわかってきたわけですね。

今までもいろいろな取り組みがあって、空き家を使いましょうと調査をして、目視の調査の後にインタビューをすると、1つの区の中で使えるのはせいぜい数件です。ここに要因や何かで書いてあったように、持っている人がいろんな知識を持っていないとか、あるいはいろんなやり方をもっともっとアドバイスしていないとかいうこともあるから、数件ということになるわけだけれども、やっぱりなかなか厳しいのではないかな。厳しいというより、利活用の考え方として、本当に板橋らしく、板橋が困難な人々を支援するんだと、そのために空き家を本当に活用するんだと、そういったときにはどういうやり方があるかという議論でやった場合どうなるかなど。それは、100件も200件も要らないわけですね。要らないというか、必要ないんだけど、何件かでもそれができて、それがあ程度採算が合えば、例えば、先ほどから出ているホームレスだとか困窮している人でしたら、これは生活保護費を使いますから採算はあるわけです。だから、そういうような形でのいろんなモデルプランだったりできれば、それはそれで動くと思うんですね。

だから、利活用についてほかの区なんかでの調査では、ある程度経年的にやっているわけで、そうすると、最初の年に空いていて、数年後にやってみたら減っているかもしれないし、動くわけですね。特に23区なんかそうなんです。ただ、本当に困難なところだけは残っているけれども、動かせるところは動いていきます。

だから、そういうようなこともいろいろあって、実態をずっと追って行って、難しいところをきちんと把握するというのは問題ない。しかし調査でさらに追って行って、何か出てくるかなというのは、私は疑問だと思う。むしろ、政策課題をきちっと本当にやるんだと。やるんだったら、何か使うとかありませんかといったら、幾つか出てこないかなと期待するわけですがけれども、ここが私の中ではもやもやして、なかなか発言しにくいところなんですけれども。

○大村会長　やはり皆さんのご意見伺っていて、難しい部分があるかなと思うんですけれども、板橋区が持っている、きょう、冒頭のご説明でもありましたように、全国動向と板橋区の動向はちょっと違う部分があるのではないかな。一方で、ストックベースで見ると、賃貸住宅の空き家が多いのではないかと。何となく予測されるのは、やっぱり賃貸住宅の供給が進んで

いる一方で、全体的な区の状況で考えると、人口世帯がこれ、この先そんなには伸びていかないだろうということとか、そういうある程度の近未来、あるいは中期的な板橋区の置かれている条件を踏まえた上での予防対策とか適正管理というのを、やっぱり考えていかなければいけないのではないかという気がします。

それで、これから大きく社会的に、1つは高齢化の進行の問題と、もう一つは、外国人居住が非常にふえてくる可能性が高いわけですね。それで、国のほうも、移民は認めないと言っているけれども、実質的にはもうそういう方法に広がってくるわけですね。そういう形になると、単身の方だけではなくて、家族で住まれる方も含めてくると、だから、短期的ベースで見ると、賃貸住宅への需要者として、外国人の占める割合がすごく高まってきたときに、これにどういうふうにご利用できるのかとか、それは、マッチングの問題で、前、板橋区でも議論していたのは、やっぱり単身高齢者の方々が賃貸住宅を探すのが難しいからということで、板橋区でも住宅対策協議会みたいなをつくるのか、それから、そういうもので、国のほうもそういう制度をつくらうとしていっているわけですがけれども、もう一つ、やっぱり外国人お断りみたいなことが起きないようにするためにどうするかとか、その話は多分、一方でやっぱり、近未来的に起き得る板橋区の人口世帯構造の問題として、ちゃんとやっていかなければいけない課題なのではないかなという気がしています。

大畑委員のほうで、今までの経験の中で、地域の課題として何かあるというか、板橋区特有の課題として、こういうものがあるのではないかというのがもしございましたら、お聞きしたいと思いますけれども。

○大畑委員 どれくらいの数値があるのかということとはわからないのですが、行政書士会で無料相談会を年3回やっているのですがけれども、そのときに、借地権の相談が圧倒的に多いです。借地の相続、底地権者の方が、上物の方が亡くなってしまって相続人がわからないとか、そういったご相談があったりとかというのも中にはありまして、板橋の借地が多いというのは、すごく実感しています。

○大村会長 他区との比較がよくわからない部分がありますけれども、多分、そういう意味で、先ほど白江委員もおっしゃいましたけれども、結局、自分が持っている持ち家が将来相続になったときとか、今の単身高齢者の方がこの先どうするのかとか、あるいは、相続が発生した後どうするかということで、法的な問題も含めてですね。それから、建築的な問題とかまちづくり上の問題に、やっぱり相談できるような、今回の課題で言えば、区の側でそういう相談窓口とかマッチングの窓口をどこまで整備できるかどうかというのは、すごく大きな課題

かなという気がいたしますよね。

あと、やっぱり板橋区が持っている資産としてというか、板橋区も結構大学が多いですよ。ただ、そういうので、今、大学は地域との連携というのはすごく出てきていて、昔から大東文化大なんかは高島平で地域活動をやられているので、地域内でそういう若い人たちの力を活用して、こういう取り組みに関心を持っていただくとか、地域学習みたいなものというのは各地で出てきていますので、そこら辺をぜひ考えていただければと思います。

皆さま方のほうで、こういうアイデアはどうだとか、それから、こういう課題についてはどう考えるのかというのを、ぜひ出していただければと思いますけれども。

○中島委員 ちょっとだけ、整理していただいていいですか。

どうも混乱するのですが、ここで議論する住宅対策としては、戸建て専用住宅でよいのか。

○大村会長 基本は戸建てが中心ですけれども、併用住宅も含めて、それで、もう一つあれですよ、この議論の中で、カウントされている、先ほど大畑委員がおっしゃられていたけれども、必ずしも居住用途だけではない、地域の福祉的な利用であったり、あるいは最近のはやりの言葉で言えば、コミュニティーカフェ的な使い方であるとか、地域のちょっとした集まりの、交流の場にするとかという使い方だってあるのでは、だから、使い方に関しては、利活用のイメージは、必ずしも居住、狭い意味での居住だけではなくて、生活を支える施設というものも必要なのではないかというふうに、僕は、一応この進行としては、そういうふうに理解していますけれども。

○中島委員 もう一つ、賃貸住宅の空き家が多いと言っていて、賃貸住宅も取り込んでいくということをするのかどうかね。

○大村会長 そうですね。

○中島委員 そこもちょっと、また混乱していて。

○大村会長 そこが難しい話ですよ。

ご存じのように、最近はやりのリノベまちづくりなんかで出てきているのは、地方都市も含めてとか、あるいは東京の東側の区部なんかでは、今、東北芸術工科大学の先生をやられている馬場さんなんか、東京R不動産というので、見向きもされていなかったような業務用の店舗とか事務所みたいなのを、これは地域の宝だという形で、新しい使い方の提案をすることによって、その地域のイメージが物すごく変わってきたという、そういうのは、北千住もそういう部分があると思いますが、場所柄によってはと思いますけれども、板橋でいえば、きょうの木密地域なんかのところでも、接道条件は悪いけれども、駅から比較的至近の

距離にあるようなところではどうするのかとか、そういうのは、少し考えていく必要があるのかなという気がいたします。

多分、今日の皆さんのご意見を踏まえて考えて、空き家の全てに何かやれるなんていうのは到底無理な話だろうと思いますけれども、モデル的な展開としてこういうのがあればいいのかなとか、それから、地権者の方で、そういう問題について全然知らなかったけれども、そういうのがあるのなら少し協力したいなんていう人が出てくれば、それが何割なのか、その割合が広がってくればいいのかというのと、あとは、予防対策が、潜在的にこれから空き家になる人の数をどんどん、どうやって減らしていくかというのは、すごく大事な話だと思います。

○内田委員 今おっしゃるように、空き家を個別に全て考えていくのかと考えたときに、かなり難しいのではないかなと思います、情報公開が鍵になるのではないかなというふうに考えを巡らせていたんですが、そもそものところで、戸建てで賃貸用ではないものというのが、空き家候補となっている場合に、この情報公開をして、借り手を探した場合、その戸建ては賃貸用という意味合いになりますよね。

○大村会長 それを情報公開できるかどうかは、それは議論の後だと思いますけれども。

○内田委員 そうなった場合に、これは、この7割近くの賃貸の、77.3%の賃貸用の住宅と同じような位置づけに入ると考えたならば、極端な話ですけれども、77%の確率で、これも同じところに入ってしまうのではないかなと思ったんですね。

なので、単に情報公開が鍵って考えたんですが、公開しただけでは、ここの所属が変わるだけで、なかなか発展も難しいのかなという。もちろん、試しに出してみても、知ってもらったときに、そこでやりたいっていう方もいらっしゃるかもしれないというふうにも考えました。というのも、空き家があるから活用しようとするのと、やりたいことがある、この空き家が適しているといっって借り始めるのでは、やはり結果、借りるということは同じだったとしても、全然意味が違うとは思っているんで、情報公開が全く無意味ではないとは思いますが、これが果たして賃貸用の住宅ではないものに情報公開をただけでなり得るとは、なかなか難しいのではないかなというようなイメージを持っております。

○井上委員 区の資料の7-2にある利活用主体の掘り起こしというのも、すごく重要だと思っていて、利活用主体の掘り起こしの事例では、リノベーションスクールとか、何か空き家活用の事例を学ぶ場だとか、イベントとかを結構やっていたりする自治体ってあって、そこに、空き家の提供者、空き家を何か活用したいなと思う人にも参加してもらいながら、

そういうマッチング、同じマッチングですけれども、何かそれを、ただただマッチングの窓口をつくりましたよと言っているだけだと、なかなか広がらないので、例えば、先ほどおっしゃっていた社会的養護というか、児童養護施設退所者の方向けとか、子供の住まいをつくりたい人、そういう人だったら貸してもいいよという人、空き家を提供してもいいよという人とか、居場所とか交流の場所だったら空き家を提供してもいいよって、そういう場所だったら、運営してみたいという人が、たまに勉強する場みたいなところはすごく重要で、そういったことを細かくやっついていかないと、調査したのはいいけれども、事例が生まれたいみたいにはなってしまうのかなと思います。

あと、もう一つ大事だなと思っているのが、やっぱり制度の周知というのもすごく重要で、空き家を活用するといったときに、先ほどの社会的擁護の関係だと、私もいろいろ調べているのですが、社会的養護自立支援事業というのが国ではあって、そういったものを活用するんだったら、こんな方法ができるんじゃないかみたいな、そういった福祉的な活用にする場合ですけれども、例えば、改正住宅セーフティネット法で、板橋区は家賃補助しないとは言っていますけれども、一応自治体が家賃補助をして、そういった生活困窮者の方たちに対して家賃を補助して、空き家を活用する方策があるんだとか、なかなかやっしてみたいという人はいるけれども、福祉的要素が強いものだとビジネス的には全然だめになってしまうことがあるので、いろんな制度の、福祉的な場合はですけれども、福祉的な活用と福祉外の活用、例えば、地域活性化と、多分2つあると思うんですね。福祉的なほうの場合は、住まいとまた居場所みたいな、住まいとして提供する場合と、障害者の方たちの社会参加として使う場合とみたいな形があると思うんですけれども、そういったものは、それぞれいろんな制度がどのように活用できるかというのは、住宅部門ではあるけれども、やっぱり連携して考える部分であるのかなと思いました。

地域活性化のほうは、それぞれがビジネスとしてやるのか、文化とか交流とか、前向きな意味でやっていくのは、とてもいいことだと思うんですけれども、それは、今度ビジネス的な、地域振興課じゃなくて産業振興課になるのかわからないですけれども、産業振興課とかのほうのアドバイスに今度はなっていくのかなとは思いました。

○大村会長 きょうの資料の中では、練馬区の資料でしたか、どこまで言ったらいいのかわかりませんが、地場の信用金庫とか金融機関が、いろんな形で無利子融資という制度が出ているというもので、こういう地域密着型金融機関も、こういうところに新たなビジネスを見つけようとか、それなりの効果はあるとは思っているので、そこをどうやって板橋区

なりにできる可能性があるかというのを展開する。先ほどの白江委員のコミュニティーアーキテクトとかまちづくりアーキテクトみたいな話というの、昔から結構議論されている要素なんですけれども、実際何ができるのか。

ただ、最近読んだ本の中で、大きなマンションの管理組合というの、成功しているところとしないところがあって、マンション管理組合というのは、実は大型のマンションだと、相当いろんな分野の経験、知識を持った、誰でも高齢者になられて第二だけでも、実は財務が専門だったとか、実は不動産業界に勤めていたとか、建設業界とか設備にすごい強いとか、そういうのを、町レベルでもそういう人材が結構いるのかなと思いますので、そういう形で、空き家をうまく有効な資源として活用できる人材をどうやって確保するかというの、それをうまくつなげていくかというの、大きな課題じゃないかなというふうに思いました。

大体予定していた時間になりましたが、特にこれだけ言っておきたいということがもしあれば、お受けしたいと思いますが。

○木村委員 時期的に今、我々の地域の問題であるんですけども、今、空き家があるというのは把握しながら、その持ち主だとか子供さんだとかという流れのどこまで追っかけているのか、そうしないと、我々も何かあったときに、区のほうに動いても、あれはどこのものか、誰もわかりませんというのが一番大変なんで、その辺の把握までしていただけるかどうか。我々に来なくても、区のほうでそこまでの追っかけの把握は、誰のものかという形の連絡の動きもとれるような形を、今後とれるかどうかということ、最後に聞きたいですね。

○大村会長 だから、行政側がどこまでそういうコストをかけられるかということの問題も。

○木村委員 それで、行政がどこまでそれを持っていただけるかどうかということですね。

○大村会長 そこも重要な論点だと思います。

○木村委員 何らかのときに連絡をとり合えるという形の、結局、そういうのがとれるかどうかという、その辺の動きもしていただければ、ありがたいです。

○大村会長 重要なご指摘だと思います。それでは、まだ議論があるかもしれませんが、時間がまいりましたので、以上をもちまして、第3回住宅対策審議会を閉会いたします。

15時30分 閉会